

لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨

عملاً بأحكام المادة ٣١ من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ أصدر اللائحة التي نصها :-

الفصل الاول

أحكام تمهيدية

اسم اللائحة والعمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة (لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨) ويعمل بها من تاريخ توقيع عليها .

إلغاء

(٢) تلغى من تاريخ العمل بهذه اللائحة أي لائحة أو اوامر أو قواعد تنظم موضوعها.

تفسير

(٣) ١/ تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة ذات المعاني الممنوحة لها في قانون تنظيم بناء لسنة ٢٠٠٨

٢/ ما لم يقتض السياق معني آخر تكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني الموضحة امام كل نها :-

المناطق السكنية: يقصد بها المناطق التي تم تخطيطها للاستخدام السكني والمحددة بالدرجات الأولى والثانية والثالثة.

مناطق السكن الاستثماري: يقصد بها المناطق التي تم تخطيطها كمناطق سكن استثماري أو تحويلها بقرارات تخطيطية من مناطق سكنية الى مناطق سكن استثماري .

الفيلات: يقصد بها بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص بجميع طوابقه لسكن اسرة واحدة لها مدخل خارجي ومواقف سيارات مستقلة .

الفلل الاستثمارية : يقصد بها مجمع من الفلل الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض يجوز أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة ولايسمح بتجزئة ملكية الارض فيها بعد التعمير الا اذا توافرت الارتدادات القانونية بينها.

الغرفة : يقصد بها مكان مخصص لأغراض السكن أو لأي غرض آخر يتطلب اقامة الأشخاص بصفة مستمرة أو مؤقتة.

الشقة : يقصد بها جزء من مبنى أو وحدة سكنية مستقلة تحتوي على غرفة أو أكثر مع صالة، ويشتمل على مكان لاعداد وتجهيز الطعام أو مطبخ كما تشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل .

موقف السيارات : يقصد به أي فضاء أو مبنى أو أي جزء منه مستعمل أو مخصص لوقوف السيارات أو تخزينها ويمكن أن يكون بسقف أو بدون سقف.

غرفة النفايات : يقصد بها غرفة معتمدة من الإدارة المختصة تكون في الطابق الأرضي من المبنى لغرض استخدامها في تخزين النفايات بشكل مؤقت قبل نقلها الى خارج المبنى أو مكان ضمن حدود المبنى أو قطعة الأرض حسب موافقة الإدارة المختصة.

نسبة التغطية : يقصد بها النسبة المئوية الناتجة عن قسمة المساحة المشيدة للطابق الارضي على مساحة قطعة الأرض.

الارتداد : يقصد به المسافة الافقية بين حد الملكية وابرز حافة للمبنى من الجار .

الطابق : يقصد به جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأي أرضية والسطح السفلي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.

طابق السرداب : يقصد به أي طابق في المبنى يكون جزء منه تحت الارض ولا يقل عن نصف ارتفاعه تحت منسوب الطريق ولا يزيد منسوب سقفه عن ٢٠سم من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و ٥٠سم للفلل السكنية الخاصة.

الطابق الأرضي : يقصد به أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب رصيف الطريق بمقدار لا يقل عن ١٥ سم ولا يزيد عن ٢٠سم من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و ٥٠سم للفلل السكنية الخاصة.

الميزاتين أو الطابق المسروق : طابق يقع بين الطابق الأرضي والطابق الأول (المسقط والواجهة) واستعماله اما أن يكون مكملًا وتابعًا للاستعمال في الطابق الأرضي أو استعمالًا منفصلًا طبقًا للطابق المتكرر أو يستعمل كخدمات وتكون مساحته اقل من الدور الارضي بنسبة تحددها السلطات. **الطابق المتكرر :** هو طابق يتشابه مع الطوابق أو الطابق الذي يليه أو الطابق الذي قبله أو كليهما معا وعادة مايقع فوق الطابق الأرضي.

طابق الملحق او طابق السطح : يقصد به الطابق فوق الطابق المتكرر الاخير وتحدد السلطات المختصة تغطيته واستخداماته .

البرابيت: السور المحدد للسطح .

طابق الخدمات : يقصد به الطابق المخصص للخدمات التكييف-المجاري-التوصيلات-... وغيرها ولا يحسب من ضمن عدد الطوابق في المبنى .

الشوارع التجارية : يقصد بها الشوارع التي صدرت بها قرارات تخطيطية باعتبارها شوارع تجارية.

* اتجاه سهم الشمال .

* حدود اى مباني قائمة بالموقع وارتداداتها .

ب/ المستويات والمناسيب المختلفة وتشمل :-

* منسوب الشارع

* منسوب ارضية الحوش والرصيف

* منسوب المساطب

* منسوب الحديقة

* مناسيب ارضية الدور الارضى

ج/ توضيح استخدام المساحات غير المشيدة حول المبنى وتشمل :-

* الحدائق والاشجار .

* تصميم مواقف السيارات .

* تصميم المداخل للموقع وأبعادها .

* تصميم طرق ومسار العربات داخل الموقع وذلك فى حالة المواقع الكبيرة التى تستدعى دخول العربات للمواقف او الطوارئ او الخدمة.

د/ المساقط الأفقية للطوابق المتعددة بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠:١

موضحاً عليها الاتى:-

* الابعاد الرئيسية والابعاد الداخلية .

* رموز الابواب والشبابيك وجدول ابعادها ومواصفاتها .

* المناسيب والمستويات المختلفة للارضيات .

* توضيح اسماء واستعمالات الغرف واجزاء المبنى المختلفة .

* الدرج والسلالم والمنحدرات والمصاعد وتفصيلها وأبعادها .

* توضيح خطوط المقاطع الرأسية .

* جدول يوضح اجمالى المساحة لكل طابق .

هـ/ المسقط الاقوى لسطح سقف الطابق الاعلى للمبنى بمقياس رسم لاقل عن ٢٠٠:١ موضحاً عليه كل الاستخدامات.

و/ قطاعات رأسية كافيها بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠:١ موضحاً عليه الاتى:-

* ارتفاعات الطوابق والارتفاع الاجمالي للمبنى .

* مستويات الارضيات ومناسيبها للأرض الطبيعية أو الشارع .

* الدرج والسلالم والمنحدرات ومستوياتها .

* ارتفاع مظلة المدخل .

* رسومات تفصيلية للدرج والسلالم .

ز/ واجهات المبنى موضحاً عليها الآتى:-

- * مواد ومواصفات تشطيب الواجهة.
- * ارتفاع او ارتفاعات الواجهة
- * تفصيل جزء او اجزاء من الواجهة فى حالة عدم وضوحها بالواجهة الكلية مثل الاعمال الزخرفية بالمداخل أو الشبايك الخ...
- * الواجهات القطاعية (Sectional Elevations) بمقاس رسم (1-100) متى ما كان ذلك ضرورياً
- * اضافة منظور او مجسم متى ما طلب ذلك .
- * تقدم مخططات للواجهات الأربعة للمباني التي يزيد ارتفاعها عن ٢٠م .

ثانياً : التصميمات والمخططات الانشائية

تشتمل التصميمات والرسومات الانشائية على الآتى:-

أ/ رسومات تفصيلية للأساسات وتشمل:-

- * مساقط افقية للأساسات المنعزلة والمستمرة والمربوطة والمشاركة والخوازيق وبلاطة الحصيرة Raft موضحاً بها رموز الاساسات والاعمدة والايام بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ مع توضيح حدود القطعة علي أن لا يتجاوز أي جزء من الأساسات حدود القطعة .
- * تحديد اتجاه سهم الشمال .
- * قطاعات تفصيلية طولية وعرضية ومسقط افقي للأساسات المختلفة حتى مستوى الايام الارضية والبلاطات الارضية المعلقة موضحاً عليها تفاصيل التسليح وسمك وابعاد الخرسانة بمقياس رسم ١:٥٠ او ١:٢٥ وكذلك توضيح المستويات بين سطح الارض ومستوى الايام الارضية او البلاطات المعلقة .
- * جدول للأساسات المختلفة يوضح فيه ابعاد وسمك الخرسانة ورموز التسليح.
- * اعمال الردم تحت الأساسات ويشترط فيها :-
- * ان تكون بترية مختارة علي طبقات لا يزيد سمك الطبقة عن ٢٥سم مع الدمك متى ما طلب ذلك .
- * يجب ألا تقل نسبة الدمك عن ٩٥% .
- * تقديم تقرير فحص التربة للمباني العامة والخاصة التي يزيد عدد الطوابق فيها عن اربعة طوابق او متى ما طلب ذلك .
- * كشف الاساسات عند الحاجة لاضافة طوابق علي المباني القائمة او متى ما طلب ذلك حسب توجيه سلطات الادارة .
- * توضيح عدد الطوابق المصمم عليها القواعد .

ب/ رسومات تفصيلية للأعمدة وتشتمل على :-

* جدول الأعمدة المختلفة يوضح مقاطع الأعمدة المختلفة على مستوى كل طابق وتسلحها وأبعادها بمقياس رسم ١:٢٥، ١:٢٠ .

ج/رسومات تفصيلية للأيام وتشتمل على الآتي :-

* قطاعات طولية تفصيلية للأيام المختلفة يوضح فيها الأبعاد والتسلح وأطوال الحديد والقطاع الطولي بمقياس رسم ١:٥٠ .

* قطاعات عرضية تفصيلية للأيام المختلفة يوضح فيها الأبعاد والتسلح وأطوال الحديد والقطاع الطولي بمقياس رسم ١:٢٥ و ١:٢٠ .

* جدول رموز الأيام المختلفة يوضح فيه الحديد المختلف وأطواله ومقاساته .

د/رسومات تفصيلية للبلاطات وتشتمل على الآتي :-

* مساقط أفقية للبلاطات الخرسانية بأيام موضحاً بها الأبعاد ومقاسات الحديد وأطواله .

* مساقط أفقية للبلاطات الخرسانية المسطحة موضحاً بها التسلح وأطوال الحديد العلوي والسفلي كل على حدا وسمك البلاطة والأبعاد بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠ .

* مقاطع طولية وعرضية للبلاطات الخرسانية بأيام يوضح بها الأبعاد ومقاسات حديد التسلح وأطواله .

* قطاعات طولية وعرضية للبلاطات الخرسانية المسطحة (بدون أيام) توضح بها الأبعاد وسمك الخرسانة ومقاسات الحديد والمقاسات البنائية بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠ .

* جدول رموز البلاطات الخرسانية المسلحة المختلفة يوضح فيه أنواع الحديد ومقاساته وأطواله .

* يجب تقديم حسابات منفصلة للبلاطات والكمرات الحاملة لخزانات المياه والخدومات .

هـ/رسومات تفصيلية للحوائط الساندة وتشتمل على :-

* تفاصيل تسلح الحوائط الساندة وسمكها وأبعادها وأطوال ومقاسات حديد التسلح .

* مخطط تفصيلي للمقاطع يتضمن مسقط أفقي ورأسي للحوائط الخرسانية الأخرى موضحاً حديد التسلح في الحوائط وحول الفتحات والجوانب وتفاصيل الأيام .

و/رسومات تفصيلية للسلام وتشتمل على الآتي :-

* مخطط تفصيلي لتسلح السلام ويشمل الأبعاد ومقاسات الحديد والكرانك بيم .

* مخطط تفصيلي لتسلح المزلقان .

ز/رسومات تفصيلية للجمالونات وتشتمل على الآتي :-

* مساقط أفقية للجمالونات يوضح عليها الدعامات العلوية والسفلية بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ . يوضح عليها أبعاد الجمالون ومقاساته .

* مقطع رأسي للجمالون حديد أو خشب يوضح عليه المستويات المختلفة من سطح الأرض حتى

أعلى نقطة في الجمالون وشكل الجمالون وسقفه ومقاسات ذروة السطح بمقياس رسم ١:١٠٠ .

* تفاصيل أعضاء الجمالون ووصلاته مع بعضها البعض ومع الأعمدة والأساسات والكمرات

وتوضيح مقاسات الأعضاء وأطوالها وأشكالها ومقاطعها بمقياس رسم ١:٢٠، ١:١٠٠ .

* تفاصيل تسليح ومقاسات طولية وعرضية لأي منشآت هندسية مثل بروز، حلية، كابولي، مظلة أو مرايا ... الخ .

* توضيح الاجهاد المميز لحديد التسليح والخرسانة .

* في حالة حفر بئر الصرف الصحي داخل المبنى يجب بناءها من الخرسانة المسلحة . مع تقديم تفاصيل التسليح وسمك الحائط الخرساني .

ثالثاً : مخططات الصرف الصحي

أ/ مخططات الصرف الصحي وتشمل الآتي:-

- * مساقط أفقية توضح أماكن الوحدات الصحية كالمطبخ والحمامات والمراحيض والخطوط الأفقية أو نقطة التوصيل للمجاري العامة ومستوي عمق غرفة التفتيش الأخيرة قبل التوصيل لشبكة المجاري العامة وغرفة التفتيش حتى مدخل خزان التحليل وبئر الماصه .
- * تصميم لخزان التحليل والبئر الماصة او ما يقوم مقامها .
- * تفاصيل وابعاد غرف التفتيش التفاصيل المعمارية والانشائية .
- * قطاعات رأسية لتوضح الشبكة الرأسية وأنواع المواسير وأقطارها.....وغيرها .
- * تفاصيل التركيبات الصحية .

رابعاً : مخططات توصيلات امداد المياه

أ/ رسومات توصيلات امداد المياه عند الطلب وتشمل الآتي:-

- * مساقط أفقيه توضح مسارات مواسير تغذية المياه للمبنى
- * قطاعات رأسية توضح مسارات تغذية المياه من اسفل والى اعلى وخزانات المياه الارضية والعلوية ومواسير الفائض.....وغيرها،
- * تفاصيل وقطاعات توضح ابعاد ونوعية خزانات المياه ارضية او علوية يسقف المبنى او اعلى سقف بئر سلم وسعتها بناء على حسابات كثافة مستخدمي المبنى .

خامساً : مخططات تصميم وتوصيلات الكهرباء

أ/ رسومات تصميم وتوصيلات الكهرباء عند الطلب وتشمل الآتي:-

- * مساقط أفقيه توضح توزيع الانارة والمرآح والمكيفات والبلكات، والمفاتيح، ومواقع الطبلونات ولوحات التوزيع...وغيرها ويشمل ذلك جدول بالرموز ومعانيها وانواعها .
- * مخططات توضح شبكة التوزيع العامة للمبنى واقسامها وطاقتها والسماكات المختلفة للكوابل والاسلاك...وغيرها .

سادساً : تصميمات ورسومات الخدمات الأخرى

تصميمات ومخططات الخدمات الأخرى للمبنى عند الطلب وتشمل:-

أ/ شبكة اجهزة ومواسير التكييف:-

* مساقط أفقيه ،

* قطاعات رأسية ،

* تفاصيل... الخ .

ب/ شبكة أجهزة الإنذار ومكافحة الحريق :-

* مساقط افقيه .

* قطاعات راسيه.

* تفاصيل...أخرى

ج/توصيلات اخري وتشمل شبكة التلغون والاتصالات والتلفزيون وماتعة الصواعق واي خدمات

اخري تقدم مساقط افقيه وراسية واي تفاصيل اخري تطلبها الإدارة .

الفصل الثالث

تدابير السلامة

التدابير والاحتياطات اللازمة بمواقع البناء وسلامة المباني المجاورة والمارة

٦/١ يجب ان يتخذ المالك المرخص له بالبناء والمقاول المنفذ كافة التدابير اللازمة تحت الاشراف الفني اللازم لسلامة المباني المجاورة والشوارع والمنشآت حول موقع البناء عند حفر او تشييد وعمل الاساسات الميكانيكية والخوازيق والطوابق تحت الارض وكذلك عند حفر أحواض التحليل وآبار السيفون واي حفريات اخري .

٢/ يتحمل المالك المرخص له بالبناء والمقاول المنفذ والمهندس المشرف كافة الالتزامات تجاه الاضرار الناجمة عن تنفيذ ميناء والتي تلحق بالاشخاص او بملكات الغير .

٣/ يجوز لسلطات الميناء ايقاف أي مبني يتوقع حدوث اضرار للغير منه اذا لم يتخذ الحد المعقول من وسائل السلامة .

شروط بناء المباني الخرسانية

(٧) يجب على المالك والمقاول المنفذ والمهندس المشرف الالتزام بالشروط التالية في موقع البناء للمباني الخرسانية من طابقين فأكثر :-

١/ تدعيم الفريمات اذا لزم ذلك ،

٢/ استعمال الخرسانة الجاهزة للمباني أكثر من اربعة طوابق ،

٣/ الاحتفاظ بشهادات اختبارات المواد من مختبرات معترف بها بالموقع ،

٤/ وجود مهندس بدرجة مشرف بالموقع حسب لائحة تنظيم الخدمات الاستشارية لولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ م .

٥/ الاحتفاظ بشهادة الجودة للمواد بالموقع ،

٦/ الاحتفاظ بشهادة الانتاج للمواد بالموقع ،

٧/ ازالة المخلفات والانقاض اولا" باول ونقلها الي الاماكن التي تحددھا السلطات المختصة ،

٨/ عدم القاء أي انقاض مباشرة من الطوابق العليا ،

٩/ وضع لافتة على الموقع مكتوب عليها :-

- اسم المالك ورقم القطعة والمربع .
- المهندس الاستشاري او المهندس المشرف .
- عدد الطوابق المصدقة .
- الجهة المانحة لترخيص البناء ورقم ترخيص البناء وتاريخ استخراجة .
- اسم المقاول المنفذ .

عدم جواز شغل الطريق العام

(٨) ١/ لايجوز لسلطات المياه والكهرباء والمجارى والهاتف واى خدمات اخرى مد خدماتها على الطريق العام او فوقه او تحته الابدع الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بوزارة التخطيط العمراني .

٢/ لايجوز عمل توصيلات مجارى او آبار او أحواض تحليل مراحيض خارج حدود القطعة المصدق بالبناء عليها او فى الطريق العام ويستثنى من ذلك المشاريع الاسكانية الجماعية المخططة لهذا الغرض وفق تصديق مسبق بذلك .

٣/ لايجوز لاي شخص او جهة او هيئة شغل الطريق العام بأى مواد او معدات او فضلات او مخلفات بناء الا بترخيص من السلطات المختصة .

٤/ لايجوز أخذ اتربة من أى أرض او شواطى او جسور الا من الأماكن التى تحددها السلطات المختصة .

٥/ لايجوز زرع مساحات او وضع حواجز امام مبنى او منشأة فى الطريق العام والالتزام بخط التشجير حسب النماذج المعتمدة من السلطات المختصة بوزارة التخطيط العمراني.

٦/ لايجوز عمل حواجز او درج سلالم او تركيبات او مباني او اى اجهزة تكييف لمستوى لا يقل عن ارتفاع ٢,٥ متر من منسوب ارضيات الطريق العام ولايجوز وضع محولات كهرباء او مولدات كهرباء خاصة فى الطريق العام وفرندات الاسواق .

٧/ لايجوز تغيير منسوب ارضيات الطريق العام او فرندات الاسواق عن ما هو محدد ومصروح به من السلطات المختصة .

الفصل الرابع

الإشتراطات العامة

إشتراطات مواقف السيارات

- (٩) ١/ يجب توفير أماكن لوقوف السيارات مكشوفة أو مغطاة داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى وفقاً للجدول المرفقة بفصول هذه اللائحة حسب الإستخدام .
- ٢/ لايسمح القيام بأية تعديلات في عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم مواقف السيارات التي تم اعتمادها في رخصة أعمال البناء الا بعد الحصول على موافقة الادارة المختصة ويتحمل كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف المسئوليه المترتبة على وجود أي تغيير لم توافق عليه الادارة المختصة مسبقاً حتى ولو كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية، كما يتحمل المالك المسئوليه عن أي تعديلات تتم بعد صدور شهادة إكمال المبنى لم تتم الموافقة المسبقة عليها من الادارة المختصة.
- ٣/ يجوز للإدارة المختصة طلب اجراء دراسات التأثير المروري للمشاريع التي تؤدي الى زيادة أو تأثير كبير في حركة المرور وهي المشاريع التي تقام طبقاً لتصديقات خاصة والمشاريع المتخصصة والمراكز التجارية والمجمعات.
- ٤/ ان وجود مواقف عامة للسيارات بجوار أي قطعة أرض لايعفي هذه القطعة من شرط توفير مواقف للسيارات فيها .

أبعاد مواقف السيارات وممرات السيارات

- (١٠) ١/ يشترط ان لا تقل ابعاد موقف السيارة الواحدة عن ٥,٠٠ متر للطول ٢,٤٠ متر للعرض
- ٢/ لا يجوز ان يقل عرض الممرات الداخلية لمواقف السيارات عن الآتي:-
- أ- ثلاثة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة في اتجاه مواز للممر .
- ب- ثلاثة أمتار ونصف إذا كانت السيارة متوقفة في اتجاه يشكل زاوية (٤٥) درجة مع اتجاه الممر .
- ج- ستة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر .

شروط المخططات الهندسية الخاصة بمواقف السيارات

- (١١) ١/ يراعى في تصميم المواقف سهولة الحركة وتوفير المداخل والمخارج المناسبة،
- ٢/ يراعى توفير الاضاءة والتهوية،
- ٣/ يراعى توفير وسائل مكافحة الحريق ومخارج السلالم .
- ٤/ المواقف الخارجية حسب عرض الشارع وذلك كالآتي:-
- * من ١٠ واطل من ١٥م موقف طولي .
 - * من ١٥- واطل من ٢٠م موقف بزواوية .
 - * من ٢٠م فأكثر موقف رأسي (زاوية قائمة) .

العوائق الفنية لتوفير مواقف السيارات

- (١٢) تعتبر العوائق الفنية الآتية اسباباً تحول دون ايجاد مواقف للسيارات داخل حدود القطعة :-
- ١/ اذا قلت مساحة القطعة عن ٢٥٠٠ م .

- ٢/ اذا قل عرض واجهتها الوحيدة عن ١٥ متر .
- ٣/ اذا قل عرض الشارع الوحيد المطل على القطعة عن ١٠ متر .
- ٤/ اذا كانت واجهة المبنى الوحيدة تطل على برنדה في التخطيط العام للمنطقة ويستثنى من ذلك الواجهات ذات الـ ٢٥ متر فأكثر .

الشروط الواجب توافرها في الواجهات

- (١٣) يشترط ان تتوافر في الواجهات الشروط الآتية:-
- ١/ العمل على ابراز وظيفة المبنى في الواجهة .
- ٢/ تصميم المدخل بما يتناسب ووظيفة المبنى .
- ٣/ في حالة تجديد المباني الأثرية القائمة والمميزة يجب المحافظة على الطراز الأثري دون الإخلال به او طمس طبيعة مواد بنائه ، ويجدد بنفس الروح المميزة له من حيث مواد البناء والالوان والطراز .

شروط الدرج والسلالم الكهربائية والمصاعد

(١٤) ١/ الدرج والسلالم الكهربائية :-

- أ- تكون المسافة القصوي بين السلم وأبعد مكان في الطابق الموصل اليه لا تزيد عن ٢٥ م واذا زادت عن ذلك يجب عمل سلم إضافي .
- ب- ألا تزيد عدد الدرجات في القلبة الواحدة عن أربع عشرة درجة ولا تقل عن ثلاث.
- ج- يجب الا تختلف ابعاد الدرجات في السلم الواحد .
- د- يجب ألا يقل عرض القلبة عن ١,٢ م في المباني التجارية والخدمية ولا يقل عن ٠,٩ م في المباني السكنية صافي في الاتجاه الواحد وعرض البسطة لا يقل عن ١,٢ م صافي .
- هـ- يجب ان لا يقل الحد الأدنى لصافي الفراغ الراسي بين وحدات السلم (Head room) عن ٢,٢ م صافي (بين بسطة عليا وبسطة سفلي او بين قلبة سفلي وقلبة عليا).
- و- يجب ان تكون قلبات السلم وبئر السلم مضاءة إضاءة طبيعية كافية وبها تهوية طبيعية مناسبة .
- ز- تستعمل السلالم المتحركة في حالة الاعداد الكبيرة والحركة المستمرة لمرور الأشخاص وذلك بالإضافة للسلالم العادية وهي لا تغني عنها .
- ح- يحسب طول السلالم المتحركة في التصميم الطول الأفقي بموجب المناسيب الهندسية المتعارف عليها .

٢/ المصاعد الكهربائية :-

- أ- يجب ان يوفر مصعد او مصاعد كهربائية في اي مبنى يزيد ارتفاعه عن خمسة طوابق أو اذا زاد ارتفاع اعلي طابق عن ١٧ متراً من أرضية الدور الأرضي وتحدد عدد المصاعد حسب حمولتها وكثافة حركة الأشخاص بين الطوابق المختلفة .

ب- تحسب ابعاد فراغات وغرفة المصعد طبقاً لحمولة المصعد وابعاده والفراغات التي يحتاجها قسبان واليات المصعد ، ويجب الالتزام بالمواصفات والابعاد التي تحددها الجهات المصنعة للمساعد او وكلائها قبل الشروع في عمل التصميم ، المعماري ، والإنشائي .

إشتراطات الوقاية والسلامة

(١٥) بالإضافة الى جانب اي اشتراطات اخري توصي بها سلطات الدفاع المدني يزود كل مبنى

بالآتي:-

- ١/ وسائل مكافحة الحريق ،طفائيات رغوية-خرطوم-جراندل... وغيرها
- ٢/ ماسورة مياه باتجاه واحد ،
- ٣/ وسائل إنذار اوتوماتيكية في كل طابق ،
- ٤/ يجب تزويد اي مبنى يزيد ارتفاعه عن اربعة طوابق بسلام طوارئ لا يقل عرضها عن ٨٠سم تؤدي مباشرة الي الفناء او الطريق العام وان تكون سهلة الوصول اليها وان تكون الممرات المؤدية اليها خالية من اي موانع تعرقل عملية النجاة .
- ٥/ يشترط في المواد المستعملة في السلالم ومخارج الطوارئ ان تكون من مواد قادرة على مقاومة الحريق .
- ٦/ يجب توفير مخرج طوارئ في القاعات والملاعب لا يقل بعده عن ٢٠م من ابعد مقعد.
- ٧/ يجب تزويد اي عمارة يزيد ارتفاعها عن ٦ طوابق بمنايع صواعق حسب الاسس الفنية .

مساحات الوحدات

(١٦) ١/ يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات الوحدات (للمباني السكنية) عن المبين بالجدول أدناه :

| رقم | الفراغ | المساحة (م ^٢) | اقل عرض (م) |
|-----|---------------|---------------------------|-------------|
| ١ | غرفة النوم | ٩,٠٠ م ^٢ | ٣,٠٠ متر |
| ٢ | غرفة الطعام | ٩,٠٠ م ^٢ | ٣,٠٠ متر |
| ٣ | غرفة الجلوس | ١٦,٠٠ م ^٢ | ٤,٠٠ متر |
| ٤ | صالة المعيشة | ١٦,٠٠ م ^٢ | ٤,٠٠ متر |
| ٥ | المطبخ | ٩,٠٠ م ^٢ | ٣,٠٠ متر |
| ٦ | الحمام | ٢,٥٠ م ^٢ | ١,٥٠ متر |
| ٧ | المرحاض | ١,٥٠ م ^٢ | ١,٠٠ متر |
| ٨ | ممر بين الغرف | - | ١,٢٠ متر |

٢/ يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الوحدات (بالنسبة للمباني التجارية والمطلة على الشوارع التجارية) عن الجدول المبين أدناه :-

| رقم | الفراغ | المساحة (م ^٢) | اقل عرض (م) |
|-----|--------|---------------------------|-------------|
| ١ | المتجر | ٧ م ^٢ | ٢,٥ م |

| | | | |
|---|------------------------|--------|--------|
| ٢ | المكتب | ٢م ٩ | ٣ م |
| ٣ | المطبخ | ٢م ٥ | ٢ م |
| ٤ | الحمام | ٢م ٣ | ١,٥ م |
| ٥ | المرحاض | ٢م ١,٥ | ١ م |
| ٦ | ممر بين المتاجر | - | ٢ م |
| ٧ | ممر بين المكاتب والشقق | - | ١,٢٠ م |

الفصل الخامس

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني السكنية

(١٧) أن الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني السكنية وهي الشقق والمنازل والفلل تكون كالآتي:-

١/نسبة التغطية:-

- أ- لا يجوز ان تزيد نسبة التغطية عن ٧٥% من مساحة القطعة .
- ب- لا تحسب المناور الرأسية (Voids) (إذا وجدت) من ضمن النسبة المسموح بها للمباني .
- ج- تعتبر نسبة التغطية علي مستوي الطابق الارضي .
- د- يجوز استغلال مساحة اكثر من المسموح بها للبناء لعمل طابق تحت الارض (سرداب) علي الا يقل بعده عن ٢,٥٠ متر من اي جار ملاصق .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المبني وعدد الطوابق المسموح بها في المناطق السكنية المختلفة حسب الجدول رقم ١
- ب- يحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت (امام القطعة) وحتى نهاية الباربيت (دروة السطح) .
- ج- للعمارات السكنية لا يقل صافي ارتفاع الطابق عن ٢,٧متر .
- د- لا يقل منسوب أرضية الفناء عن ٠,٣م فوق مستوي الرصيف .
- هـ- لا يقل منسوب الطابق الأرضي عن ٠,٦م فوق مستوي الرصيف .
- و- لا يقل صافي ارتفاع الطابق تحت الأرض(السرداب) عن ٢,٦٠ م .

٣/ الإرتدادات :-

- أ- تقاس الارتفاعات من ابرز حافة للمبني .
- ب- ترتد المباني عن حد الذي يفصل القطعة المقامه بها المباني عن القطعتين الملاصقتين من الناحية الشماليه والناحية الجنوبيه. (حسب ما هو موضح في الجدول رقم ١) علي ألا يقل الارتفاع عن ٢,٥ متر .

ج- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصلة بين الجارين الشرقي والغربي بما لا يقل عن ١,٥٠ م لكل أو حسب ما موضح بالجدول رقم ١ .

د- يسمح باقامة المباني الرئيسية علي حد الجار الشرقي او الغربي بمباني الدرجة الثالثة وبالقطع التي مساحتها ٢م^٣٠٠ او اقل بالدرجات الاخرى اذا استوفت الشروط التالية :-

* أن لا يزيد الالتصاق عن نصف طول ذلك الحد مع الجار وترتد المباني عن الجهة الأخرى بما لا يقل عن ١,٥ م .

* أي مبني ملتصق بالجار لا يسمح باقامة أي طابق علوي عليه ولا تستعمل اسفقه كاسطح او منامات ولا يسمح بانشاء أي درج او سلم بتلك المباني .

* لا يسمح بفتح أي شبابيك او فتحات في الحيطان المنتصقة علي الجار .

* لا يسمح ببروز الاسقف و الاساسات او اي اجزاء أخرى من المباني المنتصقة علي الجار .

* يجوز لسلطات المباني ان تسمح بلمصق المباني علي حد الجار شرقي او غربي في حالة المشاريع الإسكانية الجماعية .

* يسمح بالتمصق مباني الخدمات والمباني الثانوية في كل الإتجاهات وبارتفاع لايتجاوز ٣ أمتار علي حد الجار ومما لايزيد طوله عن ٦ أمتار ويكون المبني الخدمي منفصلا تماما عن المبني الرئيسي .

٤/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوي الطوابق العليا بشرط ان لا يزيد البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣متر من مستوي الرصيف وذلك كالاتي:-

ب- أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق .

ج- أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الشرفة عن مستوى الرصيف ٣ أمتار .

د- لايسمح ببروز أي شرفة علي شارع عرضه أقل من ١٠ متر .

هـ- يسمح بالبروز في الشارع او الفسحات تحت مستوى سطح الارض وبعق لا يقل عن ١,٨٠ م للأغراض عند تصميم الأساسات للمباني والأسوار بحيث لا تزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٠ م ويسمح بالبروز في الطابق الأول أو الطوابق التي تعلوه على طول أو جزء من واجهة المبني المشيد على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفقاً لما يلي:

* بروز بمقدار ١,٨٠ سم اذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر .

* بروز بمقدار ١,٥٠ سم اذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر .

* بروز بمقدار ١,٢٠ سم اذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر .

ز- لايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠متر باستثناء البروزات الجمالية غير

المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤ م .

٥/ الدور المسروق او الميزانيين :-

لا يسمح بعمل الدور المسروق او الميزانيين في المباني السكنية .

٦/ المناور الرأسية وأبعادها :-

أ- لا تحسب مساحة المناور الرأسية ضمن نسبة التغطية ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبنى ويقصد بها المناور الرأسية التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا تقل مساحته عن :-

• ٢م٢,٠ للمباني اقل من ثلاثة أدوار .

• ٢م٥ للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار .

• ٢م٧ للمباني اكثر من خمسة أدوار .

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية التهوية للغرف ضمن نسبة التغطية المصرح بها ويشترط ان لا يقل اصغر ضلع في مناور عن ٢,٠م ولا تقل مساحته :-

• ٢م٥ للمباني اقل من ثلاثة أدوار .

• ٢م٦ للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار .

• ٢م٨ للمباني اكثر من خمسة أدوار .

٧/ التهوية والإضاءة :-

(أ) يجب ان تطل فتحات الإضاءة والتهوية مباشرة علي الخارج او علي فناء داخلي او علي مناور رأسية.

(ب) يجب ان تطل فتحات الخدمات والمطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي مناور رأسية.

(ج) يجب ان لا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة السكنية .

(د) يجب أن لا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلام الرئيسية بالعمارات .

شروط خاصة

(٨) ١/ يسمح بعمل دكان واحد بالقطعة بالضوابط التي تحددها السلطات المختصة بمساحة لا تزيد عن ٢٥م٢ .

٢/ يجب معالجة اي شرفة او نافذة الفرنده للطابق الارضي فقط تطل علي الجار بوسائل ثابتة تحجب الرؤيا بارتفاع لا يقل عن ١,٨ متر من سطح الطابق المقامة عليه .

٣/ لا يسمح استعمال البديرون (السرداب) للسكن .

- ٤/ لا يسمح بعمل حمامات أو مراحيض بالبدرون إلا إذا تمّ تصميم الصرف الصحي لها بطريقة توافق عليها السلطات المختصة .
- ٥/ يصمم البدرون من الخرسانة المسلحة ويعزل عزلا تاما عن المياه والرطوبة .
- ٦/ يزود البدرون بوسائل تصريف المياه .
- ٧/ لا يقل صافي ارتفاع دور البدرون عن ٢,٦م ولا يزيد منسوب باطن سقف البدرون عن مستوي نهر الطريق عن ١م .
- ٨/ يجب ألا يزيد ارتفاع اسوار الفيلات والمنازل السكنية المطلة على الشارع او الجار عن ٢,٥٠ متر من ارضية الحوش .
- ٩/ يجب توفير غرفة ودورة مياه منفصلة للحارس للعمارات السكنية التي تزيد عن ارضي+٣ طوابق .
- ١٠/ يجب توفير غرفة للكهرباء حسب مواصفات الهيئة العامة للكهرباء .
- ١١/ يجب توفير أماكن ووسائل لتجميع النفايات والقمامة .

الفصل السادس

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني التجارية

١ (٩) / الإستخدام :-

- أ- لا يجوز الإستخدام التجاري للقطع السكنية إلا بعد تغيير الغرض في شهادة البحث إلي تجاري .
- ب- لا يجوز استخدام الطابق الارضي لاغراض السكن في المناطق المخططة أسواق .
- ج- لا يجوز إستخدام الميزانيين لاغراض السكن .
- د- يجوز استخدام الطوابق العليا للسكن او المكاتب او أي اغراض اخري بعد موافقة الجهات المختصة .

٢ / نسبة التغطية :-

- أ- تستغل مساحة القطعة لبناء الطابق الارضي والطوابق العليا حسب الجدول المرفق بهذه اللائحة .
- ب- يجوز استغلال كل مساحة الارض لبناء سرداب تحت الارض .
- ج- لا يجوز اقامة اي مباني بالفرنندات في الطابق الارضي ولا يجوز اقامة البدرونات تحتها ولا يجوز عمل المجاري والصرف الصحي بها .
- د- يجوز إستغلال المساحة اعلي الفرندات في الطابق الاول والطوابق العليا كجزء من المبنى .

٣ / الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المبنى وعدد الطوابق المسموح بها للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٢) المرفق بهذه اللائحة.

ب- بحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت امام القطعة وحتى نهاية البرييت (دروة السطح) .

ج- يجب ان يكون منسوب ارضية الفرندة ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف .

د- يجب ان يكون منسوب الدور الارضي ٠,١٥م فوق منسوب الفرندة .

هـ- يجب ان يكون منسوب ارضية الطابق الارضي ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف في حالة عدم وجود فرنديات .

و- صافي ارتفاع البديرون يجب ان لا يقل عن ٢,٦م وصافي ارتفاع الطابق الارضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤م في حالة وجود فرنديات. وفي حالة عدم وجود فرنديات يجب ان لا يقل عن ٣,٥م .

ز- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق يجب ألا يقل عن ٥,٥متر واذا ما زاد عن ذلك بحسب الطابق المسروق كطابق في حساب الطوابق المسموح بها .

ح- صافي ارتفاع الطابق المسروق يجب ألا يقل عن ٢,٦٠م .

ط- يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطوابق العليا عن ٢,٦م .

(ي) في حالة وجود طابق خدمات يجب ألا يزيد ارتفاعه عن ٢,٢م .

٤/ الارتدادات :-

أ- تُحدد الارتدادات للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٢) المرفق بهذا الفصل.

ب- تقاس الارتدادات من أبرز حافة للمبني

٥/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوى الطوابق العليا بشرط ألا يزيد البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣متر من مستوى الرصيف وذلك كالآتي:-

* أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق.

* أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع بروز عن مستوى الرصيف لا يقل عن ٣ أمتار.

* لايسمح بالبروز على سكة أو شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

* يسمح بعمل بروزات تحت الشوارع والفسحات تحت مستوى سطح الارض ويعمق لا يقل عن

١,٨٠م وبحيث لا يزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٢م لأغراض تصميم الأساسات للمباني والأسوار .

ب- يسمح بالبروز على طول أو جزء من واجهة المبني المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة

على طريق وذلك وفقاً لما يلي:-

* بروز بمقدار ١,٨٠م إذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٥٠م إذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٢٠م إذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر.

* لا يسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠ متر باستثناء البروزات الجمالية غير المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠.٤ م .

ج- لا يجوز عمل اي بروز في الدور المسروق .

٦/ الطابق تحت الارض :- (البدرون)

أ- لا يسمح بالسكن في البدرون .

ب- يسمح باستعماله كمواقف للسيارات والتجهيزات الميكانيكية او مخازن أو أي استخدامات أخرى توافق عليها سلطات المباني .

ج- تكون حيطان البدرون من الخرسانة المسلحة وتستعمل المواد العازلة للمياه حسب النظم الهندسية

د- في حالة انشاء حمامات بالبدرون يجب تزويدها بالوسائل الملائمة التي توافق عليها سلطات الصرف الصحي لتصريف المياه .

٧/ الدور المسروق (الميزانيين) :-

أ- لا تزيد مساحة الدور المسروق عن ٧٥% من مساحة الدور الأرضي ويكون متصلاً به ويجوز ان يكون له مدخل منفصل .

ب- لا يسمح باستخدام الدور المسروق لاغراض السكن .

٨/ المناور الرأسية:-

أ- لا تحسب المناور الرأسية ضمن نسبة البناء ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبني

وهي التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في

المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا تقل مساحته عن :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٣ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٥ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٧

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية للغرف والمكاتب ضمن نسبة البناء المصرح بها ويشترط ان لا يقل

اصغر ضلع في المنور عن ٢,٠م ولا تقل مساحته عن :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٥ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٦ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٨ .

١٠/ التهوية والإضاءة :-

أ- يجب ان تطل الفتحات للمباني التجارية مباشرة علي الخارج او علي فناء داخلي او علي المناور .

ب- يجب ان تطل فتحات المطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي مناور الخدمات الرأسية .

ج- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة .

د- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلالم الرئيسية بالعمارات .

الفصل السابع

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني المطلة على الشوارع التجارية :-

(١٠) /١ الاستخدام :-

- أ- لا يجوز الإستخدام التجاري الا بعد تغيير الغرض في شهادة البحث .
- ب- يجوز إستخدام الطابق الارضي والطوابق العليا في المباني المطلة على الشوارع التجارية للسكن او المكاتب او أي اغراض اخري بعد موافقة الجهات المختصة .
- ج- لا يجوز إستخدام الميزانيين لاغراض السكن .

/٢ نسبة التغطية :-

- أ- تستغل مساحة القطعة لبناء الطابق الارضي والطوابق العليا حسب الجدول المرفق بهذه اللائحة.
- ب- يجوز استغلال مساحة اكثر من المسموح بها للبناء تحت الارض (سرداب) علي ان لا يقل بعده عن ٢م من اي جار ملاصق .
- ج- لا تحسب المناور الرأسيية VOIDS إن وجدت من ضمن النسبة المسموح بها للمباني .
- د- تحسب نسبة التغطية علي مستوي الطابق الارضي ولا تشمل البروزات في الأدوار العليا والمسموح بها طبقاً لبند البروزات في هذا الفصل .

/٣ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- يحدد ارتفاع المبني وعدد الطوابق المسموح بها في الشوارع التجارية حسب الجدول رقم ٣ .
- ب- يحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت امام القطعة وحتى نهاية البرييت دروة السطح.
- ج- يجب أن يكون منسوب ارضية الفرندة ٠,٢٠سم فوق منسوب الرصيف .
- د- يجب ان يكون منسوب الدور الارضي ٠,١٥سم فوق منسوب الفرندة .
- هـ- يجب ان يكون منسوب ارضية الطابق الارضي ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف في حالة عدم وجود فرنادات .

و- صافي ارتفاع البديرون يجب ان لا يقل عن ٢,٦م وصافي ارتفاع الطابق الارضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤م في حالة وجود فرنادات . وفي حالة عدم وجود فرنادات يجب ان لا يقل عن ٣,٥م .

ز- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق يجب ان لا يقل عن ٥,٥م واذا ما زاد عن ذلك يحسب الطابق المسروق كطابق في حساب الطوابق المسموح بها .

ح- صافي ارتفاع الطابق المسروق يجب ألا يقل عن ٢,٦م .

ط- صافي ارتفاع الطوابق العليا يجب ألا يقل عن ٢,٧م .

٤/ الإرتدادات :-

أ- تحدد الإرتدادات للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٣) المرفق بهذه اللائحة.

ب- تقاس الإرتدادات من ابرز حافة للمبني .

ج- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصلة من الجار المطل على الشارع التجاري بمقدار لا يقل عن ٢

م .

د- ترتد المباني عن حد القطعة من الجار الخلفي غير المطل على الشارع التجاري بمقدار ثلث

الارتفاع بحد ادني ٢,٥ وحد اقصي ٧ م .

٥/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوي الطوابق العليا بشرط ألا يزيد

البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣ متر من

مستوي الرصيف وذلك كالآتي:

* أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق.

* أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع البروز عن مستوي الرصيف لا يقل عن ٣ أمتار.

* لا يصرح بالبروز على سكة أو شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

* يسمح بعمل بروزات في الشوارع والمساحات تحت مستوى سطح الارض ويعمق لا يقل عن

١,٨٠ م لأغراض تصميم الأساسات للمباني والأسوار ولا تزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٢ م .

ب- يسمح بالبروز على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة

على طريق وذلك وفقاً يلي:-

* بروز بمقدار ١,٨٠ م إذا كان عرض الطريق ٢٠ متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٥٠ م إذا كان عرض الطريق ١٥ متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٢٠ م إذا كان عرض الطريق ١٠ متر فأكثر.

* ولايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠ متر باستثناء البروزات الجمالية غير

المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤ م .

ج- لا يجوز عمل اي بروز في الدور المسروق .

٦/ الطابق تحت الارض:- (البدرون)

أ- لا يسمح بالسكن في البدرون .

ب- يجوز إستعمال البدرون كمواقف للسيارات والتجهيزات الميكانيكية او مخازن او اي استخدامات

اخرى توافق عليها سلطات المباني .

ج- يجب أن تشيد الحيطان بالخرصانة المسلحة وتستعمل المواد العازلة للمياه حسب النظم الهندسية.

د-في حالة انشاء حمامات بالبدرون يجب تزويدها بالوسائل الملائمة للصرف التي توافق عليها

سلطات الصرف الصحي لتصريف المياه .

٨/ الدور المسروق (الميزانيين) :-

أ- لا تزيد مساحة الدور المسروق عن ٧٥% من مساحة الدور الأرضي ويكون متصلًا به ويجوز ان يكون له مدخل منفصل .

ب- لايسمح باستخدام الدور المسروق لاغراض السكن .

٩/المناور الرأسية وابعادها :-

أ- المناور الرأسية لا تحسب ضمن نسبة البناء ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبنى وهي المناور التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا تقل مساحته:-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٣ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٥ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٧ .

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية VOIDS للغرف والمكاتب ضمن نسبة البناء المصرح بها ويشترط ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ٢,٠م ولا تقل مساحته :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار عن ٢م٥ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار عن ٢م٦ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار عن ٢م٨ .

١٠/ التهوية والإضاءة:-

أ- للمباني المطلة علي الشوارع التجارية يجب ان تطل الفتحات مباشرة علي الخارج او علي فناء او علي المناور .

ب- يجب ان تطل فتحات المطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي المناور الرأسية للخدمات.

ج- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة .

د- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلالم الرئيسية بالعمارات .

الفصل الثامن

الإشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني في المناطق الصناعية

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني في المناطق الصناعية

١(٢٠)/نسب التغطية :-

- أ- القطع التي تقل مساحتها من ٢٠٠ م^٢ ، يسمح باستغلال كل المساحة لمباني الورش الصغيرة وورش الحرفيين مع مراعاة التهوية والتصاميم الإنشائية.
- ب- القطع التي مساحتها أكثر من ٢٠٠ م^٢ وأقل من ٤٠٠ م^٢ يسمح ببناء حد أقصى ٨٥% من مساحة القطعة الصناعية.
- ج- القطع التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠ م^٢ لا يسمح ببناء أكثر من ٧٥% ولا يقل عن ٣٠% من مساحة القطعة الصناعية باستثناء بعض الصناعات التي تحدد نسبة تشييدها وفق الجدول أدناه:-

| نوع الصناعة | نسب البناء من المساحة |
|--|-----------------------|
| صناعة مواد البناء (خرسانات جاهزة ، بلوكات خرسانية، طوب الخ) | لا يقل عن ١٥% |
| أعمال الإنشاءات والمقاولات | لا يقل عن ١٥% |
| الطرق والجسور والحفريات | لا يقل عن ١٠% |
| النقل والترحيلات والليموزين | لا يقل عن ١٠% |
| ورش صيانة الآليات والسيارات | لا يقل عن ١٥% |

د- يجوز استغلال المساحة المسموح بها لبناء طابق تحت الأرض اذا كانت مساحة القطعة ٤٠٠ م^٢ فأقل .

هـ- يجوز استغلال مساحة أكثر من المسموح بها تحت الارض (بدرون) اذا كانت مساحة القطعة أكثر من ٤٠٠ م^٢ علي ان لا يقل بعده عن ٢,٥ م عن اي جار ملاصق .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- القطع التي مساحتها ٢٠٠ م^٢ فأقل يسمح ببناء طابق أرضي + طابق اول فقط .
- ب- القطع التي مساحتها ٤٠٠ م^٢ فأقل يسمح ببناء طابق ارضي + ٢ طابق .
- ج- القطع التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠ م^٢ يسمح ببناء طابق ارضي + ٣ طابق علي ان تستخدم تلك الطوابق في الغرض الذي صدقت له او كمباني ادارية.
- د- ارتفاع السور لا يقل عن ٤ م .
- هـ- منسوب أرضية الفناء بالقطعة لا يقل عن ٠,١٥ م فوق منسوب الرصيف و ٠,٣ م فوق منسوب وسط الشارع المسفلت .
- و- منسوب أرضية الطابق الأرضي لا يقل عن ٠,٣ م فوق منسوب الرصيف.
- ز- صافي ارتفاع السرداب لا يقل عن ٢,٦ متر.
- ح- المباني الإدارية ينطبق عليها ما ينطبق علي المباني في المناطق التجارية بالنسبة لارتفاعات الطوابق .
- ط- صافي ارتفاع الطابق الأرضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤ متر لمبني المصنع
- ي- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق لا يقل عن ٦,٨ م لمبني المصنع .

ك- صافي ارتفاع الطابق المسروق لا يقل عن ٢,٦٠ متر ولا يزيد نسبة الطابق المسروق عن ٧٥% من مساحة الدور الأرضي للمبنى الإداري .
ل- صافي ارتفاع الطوابق العليا لا يقل عن ٢,٨٠ متر .

٣ / الارتدادات :-

أ- في القطع التي تزيد مساحتها عن ٢٠٠م^٢ وتقل عن ٤٠٠ م^٢ يجوز البناء على حد واحد فقط مع جار شرقي أو غربي على ان ترتد المباني عن الحد الاخر بما لا يقل عن ١,٥ م على ان لا يقل الارتداد عن الجارين الشمالي والجنوبي عن ٢ م .
ب- جدول الارتدادات للمساحات التي تبلغ ٤٠٠ م^٢ فأكثر :-

| الوضع من الشارع | الارتداد من الجار بالمتر | مساحة القطعة بالمتر المربع |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| يمكن البناء على الحد | ٢ | ٤٠٠ - ١٠٠٠ |
| يمكن البناء على الحد | ٣ | ١٠٠١ - ٥٠٠٠ |
| لا يقل الارتداد عن ٥ م | ٥ | ٥٠٠١ - ١٠٠٠٠ |
| لا يقل الارتداد عن ١٠ م | ٥ | ١٠٠٠٠ فأكثر |

٤ / البروزات :-

أ- يسمح بالبروز في الطابق الاول والطوابق التي تعلوه في المباني الادارية على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفقاً لما يلي:
* بروز بمقدار ١,٨٠ م اذا كان عرض الطريق ٢٠ متر فأكثر .
* بروز بمقدار ١,٥٠ م اذا كان عرض الطريق ١٥ متر فأكثر .
* بروز بمقدار ١,٢٠ م اذا كان عرض الطريق ١٠ متر فأكثر .
* ولايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠ متر باستثناء البروزات الجمالية غير المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤٠ م .
ب- لا يجوز عمل بروز في الدور المسروق في كل الواجهات .

٥ / التهوية والإضاءة :-

يجب ألا تقل فتحات التهوية والإضاءة عن الآتي :-

- المباني الإدارية ٨% من مساحة الغرفة .
- للورش والاعمال الثقيلة ١٢% من مساحة الورشة .
- لورش الاعمال الدقيقة ٢٠% من مساحة الورشة .
- بالنسبة للمباني التي يزيد عرضها عن ١٥ م يجب توفير إضاءة وتهوية طبيعية من السقف .

٦/ مواقف السيارات :-

- أ- يجب توفير مواقف بواقع موقف سيارة واحدة لكل ٢٥٠ م^٢ من المساحة المشيئة للمصنع الذي تتراوح مساحته من ١٠٠٠ - ١٠٠٠٠ م^٢.
- ب- يجب توفير مواقف سيارات للموظفين وحافلات العمال والزوار بمعدل موقف لكل ٢٥٠ م^٢ من المساحة المشيئة للمصانع التي تزيد مساحتها عن ١٠٠٠٠ م^٢. وتوفير مواقف للشحن والتفريغ حسب طبيعة المصنع وحجم الشاحنات.

(٧) شروط خاصة

- ١/ لا يجوز ممارسة اي نشاط داخل القطعة الصناعية غير المرخص به .
- ٢/ يجب توفير مطعم للعاملين بالمصانع التي يزيد عدد العمال فيها عن ٥٠ عامل.
- ٣/ يجب توفير دورات مياه وحمامات بمعدل حمام لكل ٢٠ عامل أو لكل ٢٥٠ م^٢ .
- ٤/ توفير غرفة للعناية الصحية والإسعافات الأولية وذلك في حالة المصانع التي يزيد عدد الموظفين والعمال فيها عن ٢٥ عامل.
- ٥/ يسمح بسكن للعاملين داخل القطعة الصناعية التي تزيد مساحتها عن ٢٥٠٠٠ م^٢ في حدود ٥% من المساحة الكلية للقطعة وبعده طوابق لا يتعدى أرضي + طابقين. ويراعى فيه مواصفات المباني السكنية. مع مراعاة وسائل الأمن والسلامة والصحة .
- ٦/ لا يجوز استخدام الموكيت أو السجاد في الارضيات في مباني سكن العاملين مع توفير اجهزة تكييف والإنارة .

الفصل التاسع

الاشتراطات والمواصفات الخاصة لمباني الخدمات

مباني داخلية الطلبة والطالبات

(٢١) ١/ نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات :-

حسبما تحدده سلطات التخطيط العمراني وفقاً للمساحات المخصصة .

٢/ مساحة وحدات غرف النوم للطلاب على اقل تقدير حسب الجدول الآتي :-

| الرقم | غرف النوم | اقل مساحة م ^٢ |
|-------|---------------------------------|--------------------------|
| ١ | عناير الطلاب (العناير المفتوحة) | ٢٥ م ^٢ للطلاب |

| | | |
|---|-----------------------------|--------------------|
| ٢ | غرفة عدد واحد طالب او طالبة | ٢م٦ المساحة الكلية |
| ٣ | غرفة عدد ٢ طالب او طالبة | ٢م١٠ للغرفة |
| ٤ | غرفة عدد ٣ طالب او طالبة | ٢م١٥ للغرفة |
| ٥ | غرفة عدد ٤ طالب او طالبة | ٢م٢٠ للغرفة |
| ٦ | غرفة عدد ٦ طالب او طالبة | ٢م٢٥ للغرفة |

٣/ اشتراطات خاصة :-

أ- توفير كافة الخدمات المصاحبة (صالة استقبال-صالة متعددة الأغراض-حمامات-مغاسل-مطابخ-... الخ) .

ب- في حالة داخليات الطالبات فيجب حجب الرؤيا من الخارج للطوابق العليا للطالبات اما يقل البلكونات بواسطة البلاكات المفرغة او جعل البلكونات تطل علي الداخل ناحية فناء داخلي .

مباني المدارس

(٢٢) ١/ نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات :-

أ- للقطع التي لا تزيد عن ٢م٢٠٠٠ لا تزيد نسبة البناء عن ٦٠% .

ب- تترتد المباني عن الجار الملاصق شمالي او جنوبي بما لا يقل عن ٣م والشرقي والغربي بما لا يقل عن ١,٥ م .

ج- لا يزيد الارتفاع عن ارضي وطابق أول لمدارس الأساس وارضى+٣طوابق للمدارس فوق مرحلة الأساس والمساحات التي تزيد عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات والارتدادات .

د- لا يقل ارتفاع صافي ارتفاع الفصل عن ٣ أمتار .

٢/ مساحة الوحدات :-

ت حسب مساحة الفصل الدراسي بواقع ٢م١ لكل تلميذ .

٣/ اشتراطات خاصة :-

أ- يجب توفير مرحاض لكل ٢٠ تلميذ ويجب ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .

ب- يجب توفير مرحاض لكل ٥-١٠ معلم ومعلمة علي ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .

ج- النوافذ بالادوار العليا والبلكونات ثققل بقرلات وحواجز .

د- يجب توفير عدد ٢ موقف عربية لكل فصل اساس .

هـ- يجب توفير عدد ٥ مواقف عربات لكل فصل ثانوي .

و- يسمح بعمل غرفة للمستخدمين (الحارس) بمساحة لا تتجاوز (٢م٣٠) كغرفة وحمام .

مباني رياض الأطفال

(٢٣) ١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

أ- للقطع التي لا تزيد عن ٢م٢٠٠٠ لا تزيد نسبة البناء عن ٤٠% .

ب- تترك المباني عن الجار الملاصق شمالي او جنوبي بما لا يقل عن ٢م٣ والشرقي والغربي بما لا يقل عن ٢م١,٥ .

ج- لا يزيد الارتفاع عن ارضي+طابق واحد والمساحات التي تزيد عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات والارتدادات .

٢/ اشتراطات خاصة :-

- أ- تبنى رياض الاطفال من طابق ارضي .
 - ب- يجب توفير مرحاض لكل ١٥ طفل ويجب ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
 - ج- يجب توفير مرحاض لكل ٥-١٠ معلم ومعلمة علي ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
 - د- النوافذ بالدور الاول والبلكونات ثقيل بقرلات وحواجز .
 - هـ- عدم تعدد المناسيب .
- و- يجب توفير وسائل لمكافحة الحريق في المبنى .
- ز- يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل فصل حضانة او روضة اطفال

دور العبادة والمجمعات الدينية

٢٤) ١/ نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات:-

- أ- للقطع التي تزيد مساحتها عن ٢م٢٠٠٠ فاكثر تحدد سلطات التخطيط العمراني الارتفاعات ونسب البناء والاغراض المسموح بها
- ب- للقطع التي تقل عن ٢م٢٠٠٠ لا تتجاوز الارتفاعات عن طابقين ونسب البناء لا تتعدى ٧٥% من المساحة وتشمل المسجد والخدمات المتمثلة في الخلوّة ودورات مياه رجال، نساء ووضائيات بالإضافة الي غرفة استراحة الامام في مساحة لا تزيد عن ٢م٣٠ .
- ج- يجب ألا يقل الارتداد من ناحية الجار عن ٢,٥ م .

٢/ اشتراطات خاصة:-

- أ- يجب توفير مرحاض بواقع مرحاض لكل ٤٠ مصلى .
- ب- يجب توفير وضائيات بواقع ماسورة لكل ١٥ مصلى .
- ج- يجب تخصيص حمامات ووضائيات بعدد مناسب للرجال والنساء بمداخل منفصلة .
- د- يجب ألا يقل ارتفاع المسجد بدون ميزانين عن ٤,٥ م وفي حالة وجود ميزانين بالمصلى يجب ألا يقل الارتفاع الكلي عن ٦ م .
- هـ- لا يشترط توفير مواقف داخل حدود القطعة .

المراكز العلاجية

٢٥) وتشمل المستشفيات والمراكز العلاجية والمستوصفات

١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- للقطع التي تزيد مساحتها عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات .

- ب- للقطع التي تقل مساحتها عن ٢م^٢٠٠٠ لا تزيد نسبة البناء عن ٧٥% .
 ج- يجب ان لا يتجاوز الارتفاع عن ارضي +٦ طوابق .
 د- يرتد المبني من اي جار ملاصق لا يقل عن ٢ م .

٢/ اشتراطات خاصة :-

أ- مساحة الوحدات حسب الجدول أدناه علي أقل تقدير مقابل كل سرير .

| الرقم | الاستخدام | المساحة/سرير |
|-------|-------------------|--------------|
| ١- | غرفة مريض | ٨,١٢ |
| ٢- | صالة الانتظار | ٢,٩ |
| ٣- | حمامات ومراحيض | ٢,٣٧ |
| ٤- | فحص ،معمل وصيدلية | ٠,٧٩ |
| ٥- | مطبخ | ١,٠٨ |
| ٦- | صالة العمليات | ٢,٩٨ |
| ٧- | صالة اشعة | ١,٧٨ |
| ٨- | صالة المعالجة | ٠,٤١ |

- ب- يجب ان لا يقل عرض الممرات الداخلية بين العيادات عن ٢ م
 ج- يجب توفير مصعد واحد متعدد الاستعمالات كحد ادني لنقل اسرة المرضى .
 د- غرفة المصعد العادي للزوار والمرضي غير المقيمين لا تقل ابعادها عن ١٢٠×٩٠سم
 هـ- غرفة المصعد لنقل المرضى بالاسرة واستعمالاتها المتعددة لا تقل عن ٢,٥٠×١,٨٠سم .
 و- يجب ان لا يقل العرض الصافي للسلم عن ١,٥ م كما يجب ان لا يقل عرض البيسطة عن عرض القبية .
 ز- يجب ان لا تقل مساحة الفتحات (النوافذ) بالوحدة عن ٧/١ من مساحة الوحدة وبحد ادني ٢م^٢ .
 ح- يجب توفير مواقف السيارات بواقع سيارة لكل ٦٠ م^٢ .

المطاعم السياحية والكافتريات

(٢٦) وهي المواقع المخصصة اصلاً لاستعمال المطاعم السياحية والكافتريات ولاتشمل المطاعم

والكافتريات داخل المنتزهات والحدائق العامة.

١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- في القطع التي تزيد مساحتها عن ٢م^٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات .
 ب- في القطع التي مساحتها ٢م^٢٠٠٠ فما دون لا تزيد نسبة البناء عن ٧٥% .

- ج- الارتدادات في حالة وجود جيران لا تقل عن ٢ م .
د- يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن ارضي +٢ طابق .

٢/ اشتراطات خاصة :-

- أ- يجب توفير دورات مياه بواقع ٢ دورة مياه لكل ١٠٠ اشخص .
ب- يجب توفير احواض غسيل ايدي بواقع ٤ احواض غسيل لكل ١٠٠ اشخص .
ج- وحدات المياه واحواض الغسيل يجب أن لا تفتح مباشرة على صالات المطعم .
د- تخصيص نسبة مناسبة من دورات المياه واحواض الغسل للنساء .
هـ- يجب توفير غرف لغيار الملابس ودورات مياه منفصلة للعاملين بالمطعم .
و- يجب توفير مواقف بنسبة لا تقل عن ٦٠% بواقع سيارة لكل ٨ مقاعد داخل حدود القطعة كما يجب توفير مواقف بارترداد امامي عن الشارع
ز- يجب توفير مساحة للمطبخ الرئيسي منفصلة عن صالة الطعام .
ح- يجب ألا تكون الأسوار الأمامية معتمة ويمكن الرؤية خلالها .

المنشآت الفندقية

- (٢٧) مساحة الوحدات تنطبق عليها الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية حسب الحال .

١/ نسب التغطية :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٣/ الارتدادات :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٤/ البروزات :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٥/ مساحة الوحدات :-

- أ- لا تقل مساحة الغرفة عن ٢م^٩ ولا يقل العرض عن ٣ م .
ب- يجب أن لا تقل مساحة الحمام عن ٢م^{٢,٥} بعرض لا يقل عن ١,٥ م .
ج- المر بين الغرف لا يقل عن ١,٥٠ م .

٦/ الطابق تحت الارضي (البدرون) :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٧/ الدور المصروق (الميزانيين) :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٨/ انمناور وابعادها :-

- تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٩/ التهوية والإضاءة:-

تطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

١٠/ شروط خاصة

أ- برخص بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها بالاستعمالات التجارية أو المناطق المخصصة لهذه الأغراض .

ب- الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المختصة بتنظيم السياحة شرط للحصول على رخصة البناء .

ج- يجب الرجوع للشروط الصادرة من الجهة المختصة بالسياحة بخصوص معايير تصنيف الفنادق قبل الشروع في اعداد التصاميم لاي منشأة فندقية .

د- يجب توفير كاونتر استقبال وغرفة امانات وغرفة لتخزين الامتعة في بهو الطابق الارضى لكل فندق ولكل مبني يحتوي على اكثر من ثمانية شقق فندقية .

هـ- يجب توفير بهو او ردهة للاستراحة او الانتظار او الاستقبال بمساحة مناسبة .

ز- يجب توفير المطبخ الرئيسي بمساحة لا تقل عن ٣٥% من مساحة ساحة الطعام .

ح- توفير موقف سيارة وفق الآتي :-

* موقف لكل ٥ غرف او ٢٦٠ م^٢ ايهما اقل .

* موقف لكل ٢٢٠ م^٢ من مساحات الصالات والمطاعم وقاعات الاجتماعات والمكاتب الإدارية

والمواقع التجارية .

* يجب ان لا تقل نسبة توفير المواقف عن ٨٠% .

مآلات المناسبات والمسارح والسينما

(٢٨) ١/ نسبة التغطية والارتدادات حسبما يحدده نظام المنطقة ويجب ان لا يقل الارتداد عن ٢م من

أي جار ملاصق .

٢/ الارتفاع حسبما تحدده سلطات التخطيط العمراني .

٣/ شروط خاصة :-

أ- يجب توفير مخارج للطوارئ لا تقل عن مخرجين بشرط ان لا تزيد مسافة المخرج من ابعد مقعد عن ٢٠ متراً .

ب- يجب ان تكون المواد المستعملة لتوفير وسائل مكافحة الحريق حسب شروط سلطات الدفاع المدني .

ج- يجب توفير حمامات بواقع حمام لكل ١٠٠ مقعد مع مراعاة تخصيص حمامات لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات بمداخل خاصة وبحد ادني ٤ حمامات .

د- يجب توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل ٨ مقاعد .

هـ- يجوز توفير كافيتيريا للرواد بشرط ان لا تفتح على الشارع العام .

الاندية والمراكز الثقافية

(٢٩) ١/ نسبة التغطية والارتدادات حسبما يحدده نظام المنطقة ويجب ان لا يقل الارتداد عن ٢م من أي جار

٢/ الارتفاع حسبما تحدده سلطات التخطيط العمراني او ٩ متر .

٣/ اشتراطات خاصة :-

- أ- يجب توفير حمامات بواقع حمام لكل ٢١٥٠ من المساحة المبنية مع تخصيص حمامات لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات بحد ادني ٤ حمامات .
- ب- توفير وسائل مكافحة الحريق حسب شروط الدفاع المدني .
- ج- يجب مراعاة شروط صالات المناسبات بالمادة ٢٨ في حالة وجودها بالاندية .
- د- يسمح بعمل بوفيه داخلي لا يفتح علي الشارع العام بمساحة لا تزيد عن ٢٥٠م .

الملاعب

- (٣٠) ١/ يراعي في انشاء الملاعب القياسات الأثومبيه العالمية الخاصة بالملاعب الرياضية .
- ٢/ يجب توفير مخارج للطوارئ لا يزيد بعد المخرج عن ٢٠ متر من ابعد مقعد .
- ٣/ توفير حمامات للجمهور بواقع حمام لكل ٢٥٠ شخص مع مراعاة مداخل خاصة لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات .
- ٤/ يجب توفير وسائل مكافحة الحريق واشتراطات السلامة حسبما تحدده سلطات الدفاع المدني .
- ٥/ يجوز توفير مباني إدارية حسبما تحدده المواصفات العالمية للملاعب .
- ٦/ يجب توفير بوفيه علي ألا يفتح علي الشارع العام .

محطات الخدمة البترولية

- (٣١) ١/ يجب ان لا يقل الارتداد في كل الاحوال عن ٣م بما في ذلك المنشآت تحت الارض .
- ٢/ يجب ان لا يزيد الارتفاع عن طابق ارضي +أول .
- ٣/ يجب ان لا تزيد نسبة التغطية للمباني الادارية والخدمات الثانوية عن ١٠% ولا تشمل مظلات المضخات .
- ٤/ يسمح باستعمال المباني لاغراض (بيع الزيوت - بقاله - بوفيه - استراحة عمال - مكاتب ادارة) .
- ٥/ توفير حمامات بواقع حمام لكل ٢٥٠٠ من مساحة القطعة بحد ادني حمامين ويراعي في المحطات توفير حمام بمدخل منفصل للسيدات وذوي الاحتياجات الخاصة .
- ٦/ يجب توفير وسائل مكافحة الحريق واشتراطات السلامة حسبما تحدده سلطات الدفاع المدني والنقل والبترول .

الفصل العاشر

الإشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني في المشاريع الزراعية

(٣٢) ١/ يجب الحصول على ترخيص بالبناء لجميع انواع المباني والمنشآت في المشاريع الزراعيه ٢
٢/ لا يجوز استعمال الخرسانه المسلحه فى اسقف واعمدة المباني فوق منسوب ارضية الدور
الارضى .

٣/ لا يسمح باقامة اي مباني في المشاريع الزراعيه التي تقل مساحتها عن ١/٢ فدان .
٤/ يسمح في المشاريع الزراعيه التي تتراوح مساحتها بين نصف فدان و ٢ فدان بمباني طابق
ارضى فقط بمساحة ١٠٠ م ٢م ١٠٠م و ٥٠م ٥٠م مربع (حوائط حاملة)

٥/ يسمح ببناء مباني من طابق ارضى لاتزيد مساحته عن (١٥٠م) مائة متر مربع وذلك فى المزارع
التي لا تزيد مساحتها عن فدانين وتقل عن خمسة فدان .

٦/ يسمح في المشاريع الزراعيه التي تكون مساحتها ٥ فدان فأكثر بمباني بمساحة ٣٠٠ متر مربع
طابق ارضى وأول بحوائط حاملة او اي مواد توافق عليها سلطات المباني .

٧/ يسمح باقامة حظائر للحيوانات بالمساحات التي تحددها دراسات المشروع والمجازة بواسطة
السلطات المختصة .

(جدول مشتركات وموجهات التبرعات المتعددة الطوائف المتكيفة ومناطق السكن المشترك) (جدول رقم (١١))

| النسبة المطلوبة لتوفيرها | موقف السيارات | الارتدادات | | | | النسبة المطلوبة للمنطقة من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة | عدد الطوائف المسوح بها | المساحات | عرض المساح | الدرجة | الهيئة | نوع الاستخدام |
|--------------------------|---|------------|------|-----|-----|--|---|--------------|------------|--------|--------|---------------|
| | | ع | ش | ح | ط | | | | | | | |
| %١٠ | للتطبيق التام وما فوق موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ع | ش | ح | ط | %٧٥ | ٢٠١ مع مناطق سطح بحد أقصى %٥٠ من الطابق الأعلى | ١٠٠٠ من ١٠٠٠ | - | ١ | ١ | |
| | | ١٠,٥ | ١٠,٥ | ٢/١ | ٢/١ | | | | | | | |
| %٧٠ | موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | %٦٥ | ٢٠١ | ١٠٠٠ من ٢٠٠٠ | ١٢٣٠ | ١ | ١ | |
| %١٠٠ | موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | %٦٠ | ٨٠١ | ١٠٠٠ من ٢٠٠٠ | ١٢٣٠ | ١ | ١ | |
| %١٠ | للتطبيق التام وما فوق موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ١٠,٥ | ١٠,٥ | ٢/١ | ٢/١ | %٧٥ | ٢٠١ مع مناطق سطح بحد أقصى مع %٥٠ من الطابق الأعلى | ١٠٠٠ من ١٠٠٠ | - | ١ | ١ | |
| %٧٠ | موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | %٦٥ | ٤٠١ | ٢٠٠ من ٤٠٠ | ١٢٣٠ | ١ | ١ | |
| %١٠٠ | موقف سيارة لكل ٢٠١٢ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | ٢/١ | %٦٠ | ٢٠١ | ١٠٠٠ من ٢٠٠٠ | ١٢٣٠ | ١ | ١ | |

المناطق السكنية وهي للمنطقة التي تم تحديدها للاستخدام السكني ومعدة أولى وثانية وثالثة

جدول رقم (١١)

توزيع جدول الترددات وموجبات لمساكن متعددة الطابق بالمناطق السكنية ومناطق السكن الاستثنائي (١)

| النسبة المطالبها كإجراء | مواقف السيارات | الارتفاعات | | | | النسبة المئوية للمنطقة من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة | عدد الطوابق المسموح بها | المساحم ^٢ | عرض الشارع | الدرجة | التبينة | نوع الاستخدام |
|-------------------------|--|------------|-------|-------|-------|---|-------------------------|----------------------|--------------|--------|---------|--|
| | | ح | ش | ق | ع | | | | | | | |
| ١٠% | لا تزيد المساحة على ١٥٠ م ^٢ بفتح رسوم بديل موقف سيارة لكل ١٠٠٠ م ^٢ في موقف سيارات لكل ٢٠٠ م ^٢ لكل | ٢٠٠ م | ٢٠٠ م | ١/٣ ر | ١/٣ ر | ٧٥% | ٤+١ | ٤٥٠-٣٠٠ | - | | | بمناطق السكن الاستثنائي هي المناطق التي تم تحويلها بقرارات تخطيطية من مناطق سكنية إلى سكن استثنائي أو تم تحويلها كمناطق سكن استثنائي |
| ١٠٠٪ | موقف سيارة لكل ٢٠٠ م ^٢ من المبنى | ٢٠٠ م | ٢٠٠ م | ١/٣ ر | ١/٣ ر | ٧٥% | ٤+١ | أكثر من ٣٠٠٠-١٠٠٠ | أكثر من ٣٠ م | | | |
| ١٠٠٪ | موقف سيارة لكل ٢٠٠ م ^٢ من المبنى | ٢٠٠ م | ٢٠٠ م | ١/٣ ر | ١/٣ ر | ٧٥% | ٤+١ | أكثر من ٣٠٠٠-١٠٠٠ | أكثر من ٣٠ م | | | |

٢ يتم سدك لرق التحسين خاصة لمناطق السكن الاستثنائي .
 ٣ لا تخضع القيمة الاستثنائية الواجبة في الأجزاء السكنية لجدول مناطق السكن الاستثنائي وتعامل معاملة الجوار السكني
 ٤ لإيصال بالطابق المسموح في المناطق السكنية
 ٥ التلحاح السكنية التي تطل على شوارع تطل عروضا عن الموضحة أعلاه يمكن تطبيق أو مضافا بترك ارتفاعات إضافية غير مسورة
 ٦ التلحاح ذات الجدران شمال وجنوب في المدن الثلاثة ومساحها أقل من ٢٠٠٠ م^٢ تكون ارتفاعها من الشمال والجنوب على النحو التالي : ٣.٥ لكل الارتفاعات

| النسبة المطلوب توفيرها | مواقع سيارات | جدول رقم (١١) الأرصادات | | | | | النسبة المئوية المتوقعة من مساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة | عدد الطرقات المسموح بها | المستلم ^٢ | معرض للشرح | الدرجة | المدنية | نوع المستخدم |
|------------------------|--|-------------------------|---|---|---|-----|--|-------------------------|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| | | ب | ق | ج | د | هـ | | | | | | | |
| %٦٠ | للطابق الثاني ومواقف موقف سيارات لكل ٢٠١٢٠ | ب | ق | ج | د | %٧٥ | عدد طرقات ٢+١ كمنطقة للطابق الأكبر | ٨٥٠ من ٨٥٠ | - | - | - | - | |
| | | ب | ق | ج | د | | | | | | | | |
| %٧٠ | موقف سيارات لكل ٢٠١٢٠ | ب | ق | ج | د | %٥٧ | ٢+١ | ٢٠٠٠ من ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | |
| %١٠٠ | موقف سيارات لكل ٢٠١٢٠ | ب | ق | ج | د | %٦٠ | ٨+١ | ١٠٠٠٠ من ١٠٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | |
| %٦٠ | للطابق الثاني ومواقف موقف سيارات لكل ٢٠١٢٠ | ب | ق | ج | د | %٧٥ | ٢+١ مناطق مطبخ بعد النسب ٥٠% من الطابق الأكبر | ٨٥٠ من ٨٥٠ | ٨٥٠ من ٨٥٠ | ٨٥٠ من ٨٥٠ | ٨٥٠ من ٨٥٠ | ٨٥٠ من ٨٥٠ | |
| %٦٠ | | ب | ق | ج | د | %٦٠ | ٤+١ | ٨٥٠ من ٨٥٠ | ٢٠٠٠ من ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | ٢٠٠٠ | |
| | | ب | ق | ج | د | | | | | | | | |

فصل ثلثة

فصل رابع

لعدد من ٣٠٠٠

المشروعات وموجهات المباني متعددة الطوابق للمباني التجارية بالأسواق القرصية جدول رقم (٢)

| النسبة المطلوب توفيرها | مواقف السيارات | الاركلات | | | | النسبة النظرية للمساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة | عدد الطوابق المسموح بها | لمساحة م ^٢ | عرض الشارع | الدرجة | المدينة | نوع الاستخدام |
|------------------------------------|---|---|---|---|---|--|-------------------------|-----------------------|------------|-------------|-----------------------|---|
| | | ش | ح | ق | ع | | | | | | | |
| - | تشييد رسوم بئل مواقف سيارات | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ٢+١ | ١٠٠-٥٠٠ من | - | - | الدرجة ١ | المدينة الاسكندرية | نوع الاستخدام ٢ / المباني التجارية بالمناطق الفرعية وهي المباني التجارية بالمناطق والقطع التي تم تخطيطها كاسواق فرعية في الأحياء السكنية الخارج مركز المدينة |
| - | تشييد رسوم بئل مواقف سيارات | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ٤+١ | ٢٠٠-١٠١ من | - | - | | | |
| - | تشييد رسوم بئل مواقف سيارات | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | ٥+١ | ٢٥٠-٢٠١ من | - | - | الدرجة ١ | المدينة الاسكندرية | نوع الاستخدام ٢ / المباني التجارية بالمناطق الفرعية وهي المباني التجارية بالمناطق والقطع التي تم تخطيطها كاسواق فرعية في الأحياء السكنية الخارج مركز المدينة |
| ١٠% ويحسب المواقف خارج حدود القطعة | ١٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ١٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ١٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ١٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ١٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧+١ | ٣٥٠ من وحتى ١٠٠٠ | - | - | | | |
| ٧٠% ويحسب المواقف خارج حدود القطعة | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧+١ | ١٠٠٠٠ من اكثر | ٢٠٠ فاكثر | - | الدرجة ١ | المدينة الاسكندرية | نوع الاستخدام ٢ / المباني التجارية بالمناطق الفرعية وهي المباني التجارية بالمناطق والقطع التي تم تخطيطها كاسواق فرعية في الأحياء السكنية الخارج مركز المدينة |
| ٧٠% ويحسب المواقف خارج حدود القطعة | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧٠% من ٢٥٠٠٠ يتعد رسوم بئل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠ فاكثر يوفر موقف سيارة لكل ٢٠١٠ سيارة لكل | ٧+١ | ١٠٠٠٠ من اكثر | ٢٠٠ فاكثر | - | | | |

جدول رقم (3)

جدول الاشتراطات وموجبات المباني متعددة الطوابق بالقطاع المطلة على الشوارع التجارية

| النسبة المطلوبة أو غيرها | موقف سيارات | الاشتراطات | النسبة | | عرض الشارع | الدرجة | النسبة | نوع الاستخدام |
|--------------------------|---|--|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------|--|
| | | | النسبة المطلوبة من المنطقة | عدد الطوابق المسموح | | | | |
| - | أقل من 500م ² يدفع رسوم بئان موقف | | %75 | 5+م ¹ | أقل من 500 | - | | |
| | | | %75 | 7+م ¹ | 850-500 من | | | |
| %70 | موقف سيارة أكثر من 2500م ² داخل حدود القطعة | ثابت المبني من حد القطعة من الجوار الداخلي غير المغطى على الشارع التجاري يتجاوز ذلك 2.5 الأمتار مع الحد الذي كما وحد القسم 7م كما توجد بعد التي تم من الجدار المغطى على الشارع التجاري | %75 | (7+م ¹) | 2000- 850 من | 30 | الأولى والثانية | |
| | | | %60 | (8+م ¹) | أكثر من 2000 - 10000 | طابق | | |
| %70 | أقل من 2500م ² يتدبر رسوم بئان موقف سيارات من 2500م ² أكثر بواقع موقف سيارة أكثر من 2500م ² داخل حدود القطعة | | %75 | (4+م ¹) | أقل من 1000 | أكثر من 20م | الثالثة | البيع المسئلة على شوارع تجارية وهي قطع التي تنقل على الشوارع التي صدر بشأنها قرارات تخطيطية في أراضيها في تجارية |
| %70 | موقف سيارة أكثر من 2500م ² داخل حدود القطعة | | %75 | 5+م ¹ | أكثر من 1000- 4000 | | | |
| %70 | موقف سيارة أكثر من 2500م ² داخل حدود القطعة | | %60 | 7+م ¹ | أكثر من 4000 - 10000 | | | |

القطاع المسئلة على شوارع تجارية هي اتجاه الشمال والجنوب يكون الارتداد من الجدار الداخلي غير المغطى على الشارع التجاري من الناحية الشرقية أو الغربية كالآتي :-

- عمق 20م لأقل الارتداد هم على الأقل .
- عمق أكثر من 20م وأقل من 25 الارتداد هم على الأقل .
- عمق أكثر من 25 وأقل من 30 الارتداد 6م على الأقل .
- ملاحظة : الحالات التي لا تغطيها الاشتراطات أعلاه تعرض على لجنة التخطيط بقرار .